Súmula 308 não é aplicável em casos de alienação fiduciária, decide STJ

A 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça concluiu que o entendimento firmado na Súmula 308 da corte não pode ser aplicado, por analogia, aos casos que envolvem garantia por alienação fiduciária.

A súmula diz que "a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel".

Para o colegiado, não é possível estender uma hipótese de exceção normativa para restringir a aplicação de uma regra jurídica válida. Segundo o processo, uma construtora, pretendendo obter crédito para um empreendimento imobiliário, alienou fiduciariamente um apartamento e uma vaga de garagem a uma administradora de consórcios.

Três anos depois, apesar de os imóveis pertencerem à credora fiduciária, a devedora fiduciante entregou-os, por meio de contrato de promessa de compra e venda, para outra empresa, que, por sua vez, transferiu a duas pessoas os direitos contratuais sobre os bens.

Estas, ao saberem que a propriedade dos imóveis havia sido consolidada em nome da credora fiduciária, devido à falta de pagamento por parte da devedora, entraram na Justiça.

O recurso especial foi interposto pela administradora de consórcios após o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul dar razão aos autores da ação e desconstituir a consolidação da propriedade fiduciária.

Freepik

STJ decidiu que Súmula 308 não pode ser aplicada por analogia a casos que envolvam alienação fiduciária

A corte local entendeu ser possível a aplicação por analogia da Súmula 308 do STJ aos casos envolvendo garantia por alienação fiduciária.

Não é bem assim

O relator na 4ª Turma, ministro Antonio Carlos Ferreira, comentou que a Súmula 308 versa sobre imóveis, dados como garantia hipotecária, que foram adquiridos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, o qual tem normas mais protetivas para as partes vulneráveis da relação.

Conforme lembrado pelo ministro, a súmula surgiu diante do grande número de processos decorrentes da crise financeira da construtora Encol, que culminou com sua falência em 1999.

A análise dos julgamentos que deram origem ao enunciado sumular, diz Ferreira, revela que o financiamento imobiliário do SFH foi o principal fundamento para invalidar, perante os compradores de imóveis da Encol, as hipotecas firmadas entre a construtora e os bancos.

Tanto que foi consolidado no STJ o entendimento de que a Súmula 308 não se aplica nos casos de imóveis comerciais, limitando-se àqueles comprados pelo SFH.

Devedor não é dono do imóvel

Em seu voto, o relator afirmou que não há como justificar a aplicação da Súmula 308 à alienação fiduciária, tendo em vista a distinção de tratamento jurídico entre os dois tipos de devedores:

"Quando o devedor hipotecário firma um contrato de promessa de compra e venda de imóvel com terceiro de boa-fé, ele está negociando bem do qual é proprietário. No entanto, essa situação distingue-se significativamente daquela do devedor fiduciante, uma vez que, ao negociar bem garantido fiduciariamente, estará vendendo imóvel que pertence ao credor

Copyright © 2026 Consultor Jurídico

fiduciário".

De acordo com a jurisprudência do STJ, acrescentou Antonio Carlos Ferreira, a venda *a non domino* (aquela feita por quem não é dono do bem) não produz efeitos em relação ao proprietário, não importando se o terceiro adquirente agiu de boa-fé.

"Se o devedor fiduciante negociou bem imóvel de titularidade do credor fiduciário sem sua expressa anuência, esse acordo apenas produzirá efeitos entre os contratantes", completou.

O ministro observou ainda que a eventual aplicação da Súmula 308 aos contratos de alienação fiduciária poderia prejudicar os próprios consumidores, pois o aumento do risco resultaria em elevação do custo de crédito.

"É essencial haver segurança jurídica e econômica nos contratos de alienação fiduciária para garantir a estabilidade das relações contratuais entre as partes envolvidas, bem como para promover o desenvolvimento econômico e o acesso ao crédito de forma responsável", concluiu. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

Clique aqui para ver o acórdão
REsp 2.130.141

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/2025-mai-08/sumula-308-nao-e-aplicavel-em-casos-de-alienacao-fiduciaria-decide-stj/

Copyright © 2026 Consultor Jurídico